

# COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Prot. n. 56

Data 06 APR. 2017

**N. 42 del 31.03.2017**

**OGGETTO: PRESA D'ATTO PERIZIA DI STIMA DEL "COMPENDIO IMMOBILIARE  
EX MARINA MILITARE PARCO RACCORDO FERROVIARIO CODOLA.**

=====  
L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **TRENTUNO** del mese di **MARZO** alle ore **09.30** nel  
Suo Ufficio presso la Sede Municipale

**IL DOTT. ROBERTO AMANTEA**

nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune di Castel San Giorgio,  
a seguito della scioglimento del Consiglio Comunale, con DPR del 09.06.2016

con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Maria Cecilia Fasolino.

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE N. 42 DEL 31/03/2017**

**OGGETTO:** Presa d'atto perizia di stima del "Compendio immobiliare ex Marina Militare Parco Raccordo Ferroviario Codola"

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Premesso che:**

- con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 10.10.2002 è stato approvato il regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale del Comune;
- con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del consiglio Comunale n° 8 del 17.06.2016 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio immobiliare comunale 2016-2018";
- ai sensi dell'art.3 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale è necessario procedere alla stima dei beni che si intendono alienare;
- il Comune di Castel San Giorgio è proprietario del "Compendio immobiliare ex Marina Militare" ed è interessato alla alienazione dello stesso;

**Vista:**

- la stima del "Compendio immobiliare ex Marina Militare", predisposta e sottoscritta dal Responsabile del Settore n° 4 Arch. J. Carmine Russo, che si allega alla presente, dalla quale emerge che il più probabile valore di mercato possa essere indicato per difetto in € 9.000.000,00 (nove milioni);

**Considerato che:**

- Il valore attribuito ai beni in elenco è quello presunto di mercato e potrà variare in relazione all'andamento del mercato, all'effettivo periodo della dismissione ed alla relativa destinazione urbanistica.

**Tutto ciò premesso,**

- Visto il codice dei beni culturali
- Visto il T. U. E. L. approvato con D.Lgs. n.267/2000
- Visto l'art. 58 del DL. n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i
- Visto l'art. 56-bis, co. 11, del D.L. n. 69/2013, convertito in Legge n. 98/2013, come modificato dalla Legge n. 125/2015
- Visto il Regolamento per le alienazioni del Patrimonio Comunale.
- Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore n. 4 ai sensi dell'art. 49 del Dlgs.vo n. 267/2000

**DELIBERA**

- Di prendere atto della perizia di stima del "Compendio immobiliare ex Marina Militare", predisposta e sottoscritta dal Responsabile del Settore n° 4 Arch. J. Carmine Russo, che si allega alla presente, dalla quale emerge che il più probabile valore di
-

---

mercato possa essere indicato per difetto in **€ 9.000.000,00 (nove milioni)**

- Di demandare al Responsabile del Settore 4 gli adempimenti gestionali connessi e conseguenti.
- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Dlgs.vo n. 267/2000.

---

COMUNE DI  
CASTEL SAN GIORGIO



**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

COMUNE di CASTEL S. GIORGIO  
PROVINCIA DI SALERNO

30 MAR. 2017

Prot. N. 6851

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
SETTORE 4- PATRIMONIO- MANUTENZIONI- LAVORI PUBBLICI- METANO-  
VAS- PAESAGGISTICA- FORNITURE ENERGETICHE ED IDRICHE

**PERIZIA DI STIMA**

COMPENDIO IMMOBILIARE  
EX MARINA MILITARE  
PARCO FRIGORIFERO RACCORDO FERROVIARIO CODOLA

Data

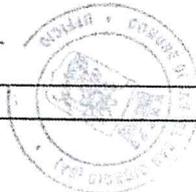
**MARZO 2017**

Tavola

**REL.1**

Il Funzionario Responsabile

**Arch. J. Carmine Russo**



INDICE

PREMESSA .....	2
1. Ubicazione dell'immobile .....	3
1.1. Contesto urbano territoriale .....	3
2 Descrizione generale dei beni.....	5
2. 1 Descrizione del compendio .....	5
2.2 Principali caratteristiche costruttive e di finitura .....	7
2.3 Stato manutentivo .....	7
2.4 Stato di possesso.....	7
2.5 Stato locativo .....	7
2.6 Dati catastali.....	8
2.7 Consistenza del compendio immobiliare.....	10
3 Documentazione Urbanistica .....	10
3. 1 Quadro normativo vigente .....	10
4. Documentazione Fotografica .....	12
5 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	18
5.1 Criteri e metodologie estimative .....	18
5.2 Calcolo del più probabile valore di mercato .....	19
5.3 Sintesi valutativa .....	21

## PREMESSA

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 08 del 17/06/2016 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale 2016/2018, riguardante immobili di proprietà comunali, nei quali immobili figura il compendio immobiliare denominato "Parco Frigorifero e Raccordo Ferroviario Codola" sito in Via Crocinola - incrocio con la ex SS266 Nocerina sito nel Comune di Castel San Giorgio.

La presente relazione viene redatta al fine di determinare, per il compendio in esame, il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Essa si compone due sezioni. La prima destinata alla descrizione degli immobili oggetto di perizia, attraverso l'analisi morfologica del sito per la valutazione dell'ubicazione nel contesto urbano territoriale e alla conformazione planovolumetrica del compendio, nonché alle caratteristiche costruttive delle diverse unità immobiliari che compongono il sito, la determinazione della consistenza in termini catastali e in merito ai riferimenti normativi territoriali vigenti. L'excursus relativo alla descrizione generale del compendio termina, per una più ampia valutazione dei beni in esame, attraverso una raccolta fotografica dello stato di fatto del sito e dei manufatti.

La seconda parte della relazione, si sviluppa attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui versa; detta valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta di un sito immobiliare inutilizzato da molto tempo. Il processo di stima avverrà attraverso l'individuazione di precisi criteri di valutazione adottati e relativamente a criteri logici e metodologici perseguiti aventi lo scopo di addivenire ad un probabile valore di mercato del compendio immobiliare.



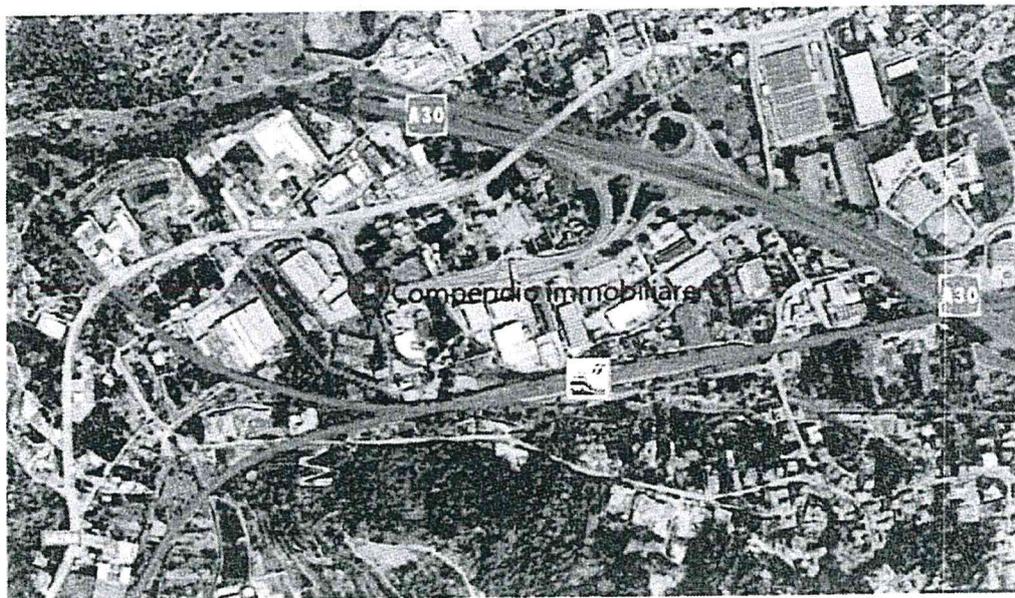
## 1. Ubicazione dell'immobile

### 1.1. Contesto urbano territoriale

Il Comune di Castel San Giorgio, ha un'estensione territoriale di circa 13,59 kmq con tredici frazioni dislocate ad oriente e ad occidente rispetto al capoluogo comunale e confina con i limitrofi comuni di Nocera Inferiore, Roccapiemonte, Mercato S. Severino e Siano.

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è ubicato alla Frazione Trivio del comune di Castel San Giorgio. Esso si trova in una posizione territoriale strategica in quanto risulta ben collegato alla rete stradale, infatti, il compendio si affaccia sulla strada comunale via Crocinola alla quale si accede attraverso la ex Strada Statale 266 Nocerina ora SR266, importante arteria di collegamento che attraversa il territorio sangiorgese e lo connette con i limitrofi comuni.

La posizione strategica del compendio deriva anche dalla prospicenza che lo stesso ha con l'imbocco autostradale "A30 Caserta -Salerno", nonché alla presenza di una infrastruttura ferroviaria in disuso insita nel complesso immobiliare, che originariamente lo collegava al vicino scalo ferroviario della stazione di Codola.



Il contesto urbano in cui è inserito il compendio si è sviluppato alla fine degli anni '70, periodo in cui l'esponente crescita economica ha permesso lo sviluppo industriale alle piccole/medie imprese legate all'artigianato locale. Ancora oggi questa caratteristica territoriale risulta evidente nel tessuto urbano, infatti,

effettuando una lettura morfologica dello stesso, si riscontra che, seppur con un linguaggio architettonico non di pregio ma univoco nello stile, lo scenario industriale in cui insiste il compendio immobiliare si inserisce in un ambito tipico del settore in cui vi è la presenza massiccia di manufatti edilizi industriali mentre risulta relativamente marginale la destinazione residenziale.

I Collegamenti pubblici presenti nell'area vicino a via Crocinola sono molteplici e garantiscono i collegamenti sia a livello urbano che extraurbano.

L'area dista da:

- 36 km dall'aeroporto di Salerno Costa d'Amalfi;
- 37 km dal Porto di Salerno;
- 39 km dalla stazione ferroviaria di Salerno
- 49 km dalla stazione ferroviaria di Napoli;
- 46 KM dall'aeroporto di Napoli;
- 51 km dal porto di Napoli;
- 76 km dalla stazione ferroviaria di Benevento.

I principali servizi limitrofi presenti nell'area circostante sono: asilo, scuole primarie e secondarie di 1° grado, servizi sportivi, luoghi di culto, negozi e strutture ricettive.



## 2 Descrizione generale dei beni

### 2.1 Descrizione del compendio

Lo sviluppo planimetrico del compendio è particolarmente articolato, esso è dislocato su un appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante che si sviluppa trasversalmente alla strada di accesso di proprietà comunale di via Crocinola, per poi assumere una forma simil trapezoidale nella parte retrostante del lotto, pertanto, per facilità di lettura, nella descrizione che segue, l'area in esame verrà suddivisa in due aree, la prima di forma rettangolare e la seconda retrostante, ma attigua alla prima, di forma simil trapezoidale.

Al compendio si accede dalla prima area di forma rettangolare sulla quale sovrastano edifici di diversa funzione. All'ingresso del lotto vi è un primo locale guardiana, composto di un solo piano fuori terra e superando lo stesso s'incontrano tre manufatti edilizi di cui uno è composto di due piani fuori terra ed aventi funzione residenziale con annessi locali ufficio mentre gli altri due locali deposito sono formati da un solo piano fuori terra.



La seconda area di forma simil trapezoidale, è collocata nella parte retrostante al lotto rettangolare sopra descritto, e presenta al suo interno vari corpi edilizi con differenti funzioni.



## **2.2 Principali caratteristiche costruttive e di finitura**

Il compendio si compone di organismi edilizi realizzati con strutture in latero-cemento con normale finitura esterna ad intonaco tinteggiato. I vari edifici del compendio sono dotati di una serie di impianti tecnologici autonomi che necessitano di interventi di manutenzione data la vetustà degli organismi edilizi.

## **2.3 Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo generale del compendio per ciò che concerne lo stato di fatto delle aree esterne, è in evidenti condizioni di abbandono per cui si rendono necessari interventi di manutenzione e sistemazione delle aree.

Per quanto riguarda l'esterno dei corpi edilizi, secondo una verifica visiva e siccome non ci è data conoscenza se risultano o meno eseguiti sin dagli anni della sua costruzione interventi sulle parti strutturali e non, si rendono necessari lavori di manutenzione generale anche nel rispetto al subentro delle nuove normative edilizie.

Pertanto in riferimento ai parametri stabiliti, lo stato manutentivo del compendio risulta scadente.

## **2.4 Stato di possesso**

Il compendio immobiliare è stato utilizzato fino agli anni '80 dalla Marina Militare come centro di smistamento di materiale per le caserme e i porti del centro e del sud Italia.

Nell'anno 2015, attraverso l'istituto del federalismo Demaniale (art. 56 bis D.L.69/2013), con il quale è stato offerto ai Comuni, Province, Regioni e Città Metropolitane la possibilità di acquisire a titolo non oneroso beni immobili dello Stato presenti sul proprio territorio richiedendoli all'Agenzia del Demanio, è stato acquisto al patrimonio Comunale del Comune di Castel San Giorgio il Compendio immobiliare oggetto della presente stima.

Attualmente è in corso di definizione la procedura per la voltura e intestazione del compendio immobiliare in favore del comune di Castel San Giorgio.

## **2.5 Stato locativo**

Il compendio immobiliare oggetto della stima è attualmente inoccupato.

**2.6 Dati catastali**

L'intero compendio immobiliare, catastalmente è identificato da più particelle così come segue:

↳ Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castel San Giorgio:

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Clas.	Con.	Rendita	Intestatario
11	564	1					
11	567	1					
11	624	1					
11	750	1					
11	1034	1					
11	1035	1	E/9			€ 8.459,56	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1036	1					
11	1038	1					
11	1039	1					
11	1040	1					
11	1041	1					
11	1042	1					
11	564	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255,65	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	564	3	A/2	1	5,5 vani	€ 302,13	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	1	B/1	4	325 mc	€ 436,41	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	2	A/2	1	5,5 vani	€ 255,65	Demanio dello Stato ramo Marina Militare



Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio

Fg.	Part.	Qualità	Superficie (mq)	r.d.	r.a	Intestatario
11	652	Ferrovia in sede propria	540,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	744	Ferrovia in sede propria	1.304,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	748	Ferrovia in sede propria	5.769,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1044	Ferrovia in sede propria	94,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1045	Sem.Irr.Arb.	35,00	4,91	1,15	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1046	Sem.Irr.arb.	20,00	2,81	0,66	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	631	Sem.Irr.	117,00	12,87	3,04	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	564	Ente Urbano	7.321,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	567	Ente Urbano	404,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	624	Ente Urbano	386,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	750	Ente Urbano	14,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1034	Ente Urbano	14,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1035	Ente Urbano	44,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1036	Ente Urbano	418,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1037	Ente Urbano	134,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1038	Ente Urbano	421,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1039	Ente Urbano	95,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1040	Ente Urbano	12.831,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1041	Ente Urbano	136,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare
11	1042	Ente Urbano	31,00	-	-	Demanio dello Stato ramo Marina Militare

## 2.7 Consistenza del compendio immobiliare

L'area in esame presenta la seguente consistenza:

-Superficie totale scoperta:	28.871 mq;
-Superficie totale coperta:	4.916 mq;
-Superficie complessiva totale:	33.787 mq;
-Volume:	36.913 mc.

## 3 Documentazione Urbanistica

### 3.1 Quadro normativo vigente

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Castel San Giorgio è il Piano Regolatore Generale, approvato da parte degli organi competenti nel 1987.

La zona territoriale omogenea prevista dal vigente PRG in cui è inserito il compendio immobiliare è la ZONA D1- Industriale Attuale.

Gli immobili non ricadono in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al DM del 12 dicembre 1987, ma è stata avviata la procedura di cui all'art. 12 del Dlgs n°42/2004, per la Verifica dell'interesse culturale delle opere.

Con Conferenza di servizi del 18/10/2007 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 30/10/2007 è stata ratificata la procedura di Variante al PRG con il Deliberato: "Ratifica esiti della conferenza di servizio del 18/10/2007 integrativa al deliberato di C.C. n°16 del 12/06/2007 ' Ratifica esiti conferenza servizi di cui al 6° comma dell'art.24 della L.R. n°16/2004 Variante al P.R.G. Comune di Castel San Giorgio".

La variante approvata nel 2007, prevede per la sola area rettangolare di accesso, una diversa zonizzazione includendola nella Zona Fp1:

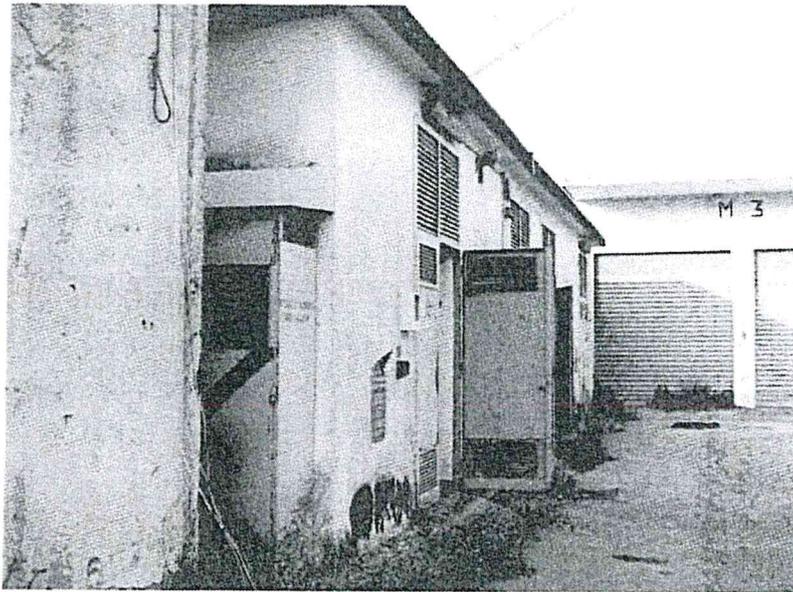
*<<... Area già sede di deposito di derrate alimentari della Maria Militare Italiana - volendosi realizzare in tale area una piattaforma logistica con interscambio in rete con quella di Mercato San Severino e il rafforzamento delle strutture sull'asse Marcianise / Nola - Battipaglia, nella variante al PRG, questa perimetrazione sarà classificata come "Zona Fp1" - (Piattaforma logistica con interscambio)>>.*





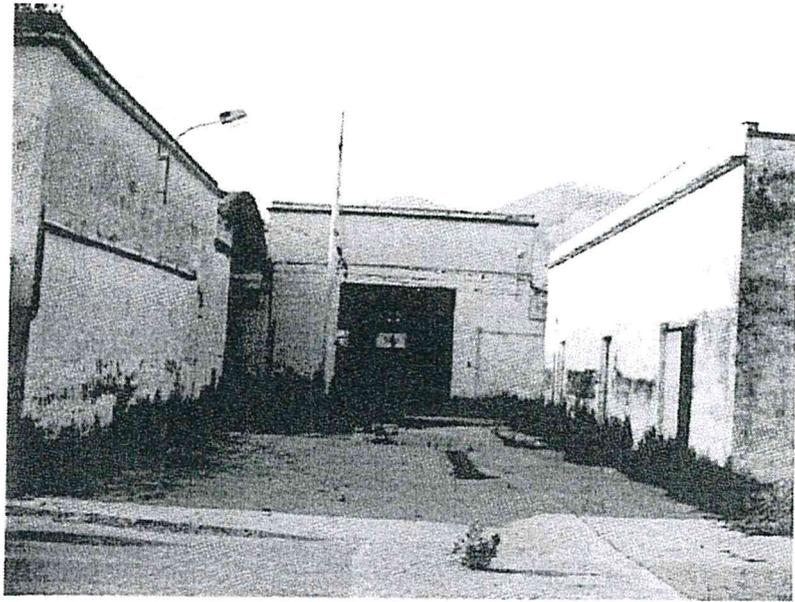


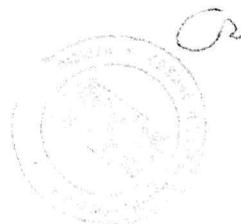
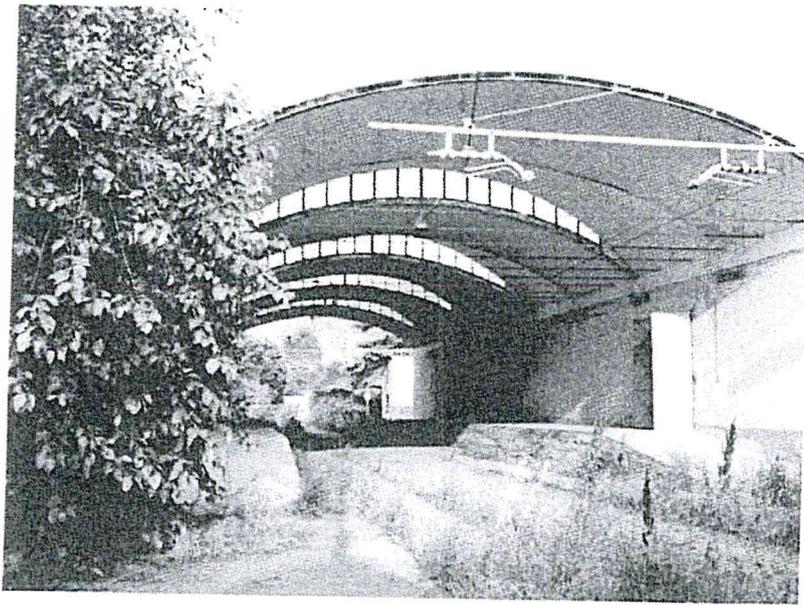
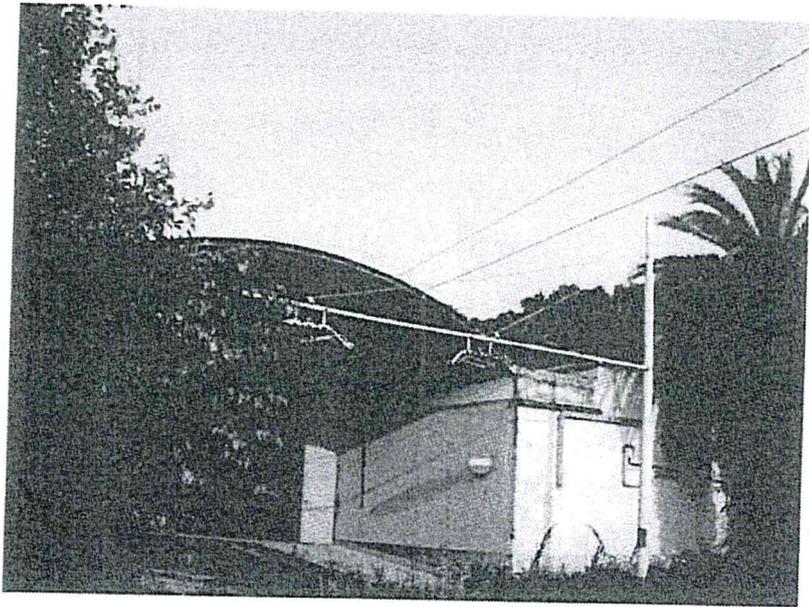


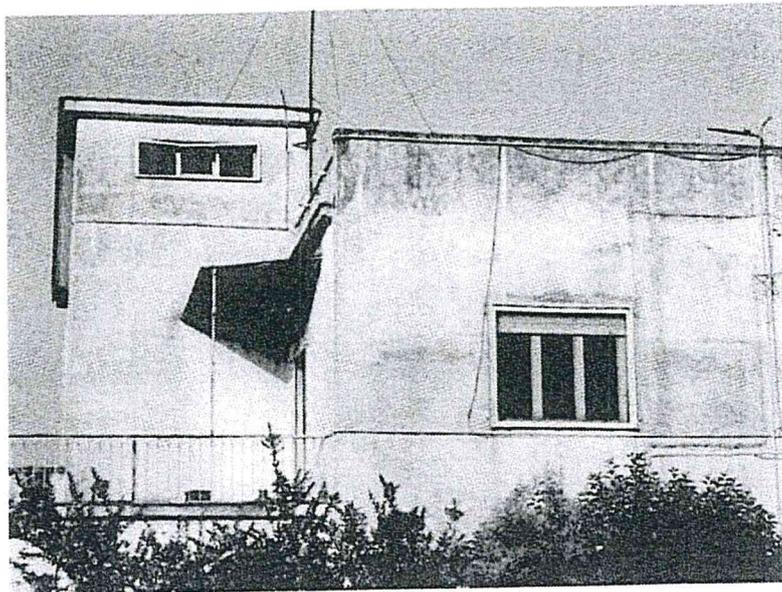


*Cr*

A circular official stamp of the Singapore Police Force. The text around the perimeter includes 'SINGAPORE POLICE FORCE' and 'COMMUNICATIONS SECTION'. The center contains some illegible text.







003#0006251#30-09-2017 16:14:39

## 5 PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 4 5.1 Criteri e metodologie estimative

Si tratta di determinare il valore venale in libero mercato del complesso immobiliare in esame, cioè quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere osservato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato 'dal più probabile valore di mercato', da determinarsi all'attualità.

Nel caso specifico, trattasi di un compendio immobiliare inoccupato, che potrà avere differenti destinazioni d'uso che vanno dal settore terziario, commerciale o industriale, considerando anche quanto normato a livello urbanistico.

#### Stima per comparazione

Si procederà ad effettuare la valutazione dello stato attuale del bene con il procedimento sintetico diretto, il quale si basa sulla comparazione di beni similari, attraverso l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quelli da stimare, assumendo come parametro la superficie lorda ragguagliata, che a differenza della superficie reale tiene conto delle differenze qualitative dei singoli spazi.

Per la superficie lorda ragguagliata si attribuiscono dei coefficienti di ragguaglio alla superficie.

Nel valutare le specifiche condizioni dell'unità immobiliare in esame è necessario fare riferimento a fattori ascendenti e discendenti che possono influenzare positivamente e negativamente il valore medio:

Fattori ascendenti:

- Differenti destinazioni d'uso;
- Ampi spazi pertinenziali;
- Ampia area di accesso veicolare;
- Infrastruttura ferroviaria interna al lotto;
- Ottima posizione territoriale;

Fattori discendenti:

- Stato di manutenzione generale scadente, sia in qualità costruttiva che di manutentiva;
- Necessità di rifacimento degli impianti tecnici.

### 5.2 Calcolo del più probabile valore di mercato

Considerando le condizioni sopra esposte con particolare riferimento allo stato di manutenzione attuale del compendio e alla sua destinazione attuale, si assumono i seguenti valori:

- 1.190 €/mq per la superficie coperta ragguagliata;
- 110 €/mq per la superficie scoperta ragguagliata;

Valore SC= mq 4.916,00\* 1.190 €/mq = **€ 5.850.040**

Valore SS= mq 28871\*110 €/mq= **€ 3.175.810**

**Valore SC+SS= € 9.025.850**

Si ritiene opportuno effettuare una verifica adottando il criterio della trasformazione del bene, considerandone anche la vetustà dello stesso, applicando la seguente formula:

$$V_t = (V_m - K_t) / q^n$$

$V_m$  = valore di mercato dell'area e dei fabbricati;

$K_t$  = costi di trasformazione composti dalla realizzazione, spese progettuali, tecniche e amministrative, oneri urbanistici, profitto;

$q = 1+r$  dove  $r$  è il tasso del costo del denaro;

$n$  = numero di anni per la trasformazione.

$r$  = saggio di capitalizzazione

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato direttamente, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento pluriparametrico, poiché si dispone di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto

ad esso. Tale metodo di confronto è rilevabile attraverso l'OSSERVATORIO di MERCATO IMMOBILIARE.

La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale)
- Individuazione delle caratteristiche – generali e specifiche – degli immobili trasferiti od offerti;

Determinazione del valore di mercato richiesto, attraverso:

Da tali fonti reperite dal sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Castel San Giorgio e per le diverse destinazioni, risulta che:

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

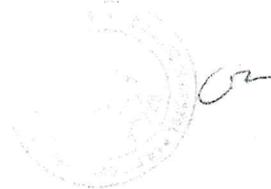
Provincia: SALERNO  
 Comune: CASTEL SAN GIORGIO  
 Fascia/zona: Semicentrale/S.T. MARIA A FAVORE - V. ASTIONI CROCE - V.S.PERTINI - V.VIPERA - V.VILLA - P.ZZA SANT'ANNA  
 Codice di zona: 01  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	340	460	L	1,9	3,1	L

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

Provincia: SALERNO  
 Comune: CASTEL SAN GIORGIO  
 Fascia/zona: Pentonici/FRAZIONI: TRIVIO - CASTELLUCCIO - LANZARA - FIMIANI  
 Codice di zona: 02  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Partiziana

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORZIALE	660	990	L	3,2	4	L



Pertanto, considerando che trattasi urbanisticamente di edifici in classi differenti, nonché di aree pertinenziali con differenti scopi ed utilizzi, si ritiene che il valore di mercato finale del complesso parificate a nuovo e riferito ad una destinazione residenziale sia nella media di 3.000 €/mq di superficie coperta e scoperta.

Relativamente ai costi relativi agli oneri di progettazione, alle spese tecniche amministrative, agli oneri urbanistici, agli oneri finanziari e al profitto imprenditoriale, questi siano di circa €/mq 2.500.

La differenza tra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione devono essere scontati all'attualità. A tale scopo si ritiene di ipotizzare che la trasformazione possa avvenire in 4 anni ed indicare con il 17% il tasso commerciale di sconto comunemente ritraibile, nelle attuali condizioni di mercato.

Valore di mercato bene trasformato =  $3000 \text{ €/mq} * 33.787 \text{ mq} = \text{€} 101.361.000$

Costo totale di trasformazione =  $2.500 \text{ €/mq} * 33787 \text{ mq} = 84.467.500$

$Vt = (101.361.000 - 84.467.500) / 1,87388721 = \text{€} 9.015.217,089$

### 5.3 Sintesi valutativa

In sintesi, tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima, dell'ubicazione, della consistenza, appetibilità, il valore di mercato nella sua concreta situazione attuale si ritiene possa scaturire dalla media dei valori individuati con i differenti criteri:

Valore di mercato =  $(9.025.850 + 9.015.217,089) / 2 = \text{€} 9.020.533.945$

Pertanto, valutato anche lo stato attuale di manutenzione e di conservazione relativo allo stato di fatto dell'immobile, all'adeguatezza degli impianti tecnologici, il grado di finitura degli organismi edilizi, alla complessità planimetrica del compendio nonché l'infrastruttura ferroviaria presente al suo interno e il grado di vetustà del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere indicato per difetto a € 9.000.000,00.

**Il Funzionario Responsabile**

**Arch. J. Carmine Russo**



**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**  
**Provincia di Salerno**

Parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n° 267/2000 sulla proposta di deliberazione della  
DELIBERA COMMISSARIO STRAORDINARIO G.C. avente ad oggetto:

**PRESA D'ATTO PERIZIA DI STIMA DEL "COMPENDIO IMMOBILIARE EX MARINA  
MILITARE PARCO RACCORDO FERROVIARIO CODOLA.**

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma  
1 del D.lgs n° 267/2000 parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la  
correttezza dell'azione amministrativa: **SETTORE N. 4 LAVORI PUBBLICI -  
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VAS.**

Visto, parere favorevole espresso in data 30.03.2017

**Il Responsabile**  
**Arch. J. Carmine Russo**



---

D.C.S.G. N. 42 DEL 31.03.2017

LETO E SOTTOSCRITTO  
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
DOTT. ROBERTO AMANTEA



LETO E SOTTOSCRITTO  
IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 06 APR. 2017 e trasmessa:

AL PREFETTO DI SALERNO

Li, 06 APR. 2017



IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del Decreto Legislativo n° 267 del 18.8.2000, trascorsi dieci giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_.

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n° 267 del 18.8.2000 con decorrenza 06 APR. 2017



IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO